

南湖小区  
三栋“30多岁”楼房出现楼  
板裂缝和地基下沉等问题,136户业主  
住在里面提心吊胆,生怕出更大的问题。因为有关  
部门找不到原始设计图纸,鉴定机构无法出具房屋安全等级  
鉴定,楼房维修工作也暂时卡壳。

# 南湖小区1号、2号、3号楼—— 墙体多处裂缝 136户住着心惊

文/片 本报记者 张伟 见习记者 张玮



## 1 从上到下一条铁皮,补住5厘米宽伸缩缝

南湖小区的业主致电本报6982110反映,小区的1号、2号、3号楼有多处裂缝,住在楼里担心。这三栋楼分为一梯三户、一梯两户两种类型,共有136户400多人入住。

16日上午记者来到这个小区,这三栋楼外表看起来比较

旧,楼道墙上能看到多处裂痕。3号楼外墙中间位置墙壁上,从楼顶到地面,有一块宽10多厘米的铁皮,扒开铁皮有道大约五厘米宽的裂缝。住3号楼的业主吴先生说,搬过来住10年左右,墙壁开始出现开裂,他们找相关部门反映过。”3号楼中间墙

壁出现伸缩缝,下雨刮风天能听到泥沙掉落的声音,最宽的地方能伸进三根手指头。”吴先生说,1995年左右有部门对房子第一次维修,在墙壁中间设置铁皮,覆盖住伸缩缝。“当时说观察5年再说,之后就没了音讯。”2号楼五单元1楼西户外墙

上,有道横向的不规则裂痕,很是明显。业主说,是由于地面沉降造成的。每个楼道墙壁上,都有一个1平米左右的方块,裸露着砖和砂浆,轻轻用手一抹,就掉下粉末状物质。业主说,这方块是去年做房屋质量鉴定时留下的。

大图:用手轻轻一抹,就有粉末状物质掉下来。  
小图:一业主家阳台出现多条裂缝。

## 2 阳台掉下一大块墙体,差点砸到孩子

3号楼一单元3楼西户的周女士家,房顶上多处裂痕,“以前下雨的时候,从四楼阳台落下一块墙体,大概长30厘米,差点砸到在阳台上玩的孩

子。”她家阳台上也有多条明显的裂缝。在2号楼一单元2楼东户张先生家阳台往上看,支撑3楼阳台的挑梁,两根中的一根

已出现明显裂痕。南湖小区是上世纪八十年代初期旧城改造时修建的,1985年正式入住。多位业主说,当时楼房施工时建筑材料

多用的是白灰和沙子。一位业主说他曾多方打听,当时设计修建这三栋楼时,选择的是砖混结构,灰沙中没有水泥。

## 鉴定需原始设计图 质量受多因素制约

山东省建筑工程质量监督检验测试中心工作人员解释,鉴定报告之所以没有出具危险等级,是因为当时委托检测的范围不是对整栋楼的安全鉴定,而是对当时房屋出现问题的鉴定,“如果是对整栋楼进行鉴定,肯定会出具危险等级,但当时委托鉴定范围只是对楼板裂缝、地面沉降、钢筋锈蚀等出现的问题进行鉴定。”此外,该工作人员表示,对房屋危险等级的鉴定,需要出示原始设计图纸。

工作人员介绍,因年代久远,受当时国家经济水平、科技水平和认知程度等客观因素制约,房屋设计和建造标准低于现有水平,而进行检测时需依照现行标准去鉴定,“这本身就是很矛盾的一件事。”

该工作人员说,一栋楼的使用寿命是由多个方面来保证的,“前期楼房建设时正常的勘察、设计、施工,以及后期的正常使用和维护,这些都可以决定建筑使用年限。”

## 3 社区街道多次汇报,问题一直没解决

财源街道办事处南湖社区的工作人员介绍,南湖小区这三栋楼的问题比较突出,常有业主到社区反映楼房质量问题,楼板断裂、地基下沉等现象确实存在。

“每次业主来,我们都比

较重视,一边汇总情况向上汇报,一边派人到业主家核实。”工作人员说,遇到下雨天,社区还专门派人到业主家中通知,尽量别出门走动,以防被楼上坠物砸伤。“以前有户业主家小孩在阳台玩时,差点被

楼上的坠物砸伤。”工作人员说,多次向上级单位及相关部门反映过,“但怎么解决还没接到通知。”财源街道办事处一工作人员说,南湖小区这问题存在多年,社区也曾多次向上级汇

报。“办事处一直比较重视,也协调过相关部门,但是我们不是直接管理部门,也不是主要负责单位。”该工作人员说,办事处一定全力协调,积极配合工作。

## 4 鉴定报告无危险等级,业主不认同

泰安市旧城改造办公室工作人员介绍,2013年10月份,他们与这三栋楼的业主协商,双方同意对三栋楼进行检测,费用由政府承担,并签了合同。“鉴定结果出来后,业主不认同,不同意维修。”工作人员说,现在业主既不认同原有鉴定结果,也不进行再次鉴定,所以工作没法继续。

该工作人员表示,他们还

会与业主协商,“已经向市住建委反映过,还是要通过合理的程序,尽量找出一个合适的解决办法。”业主吴先生认为,这份鉴定报告没有出具住房危险等级,住户们觉得无法接受。“对于房子出现的具体问题,能不能居住,居住时是否有危险,危险等级为多少,鉴定结果里都没有提。只是笼统地说有安全隐患的,采取

处理加固措施,出现裂缝不影响结构安全的,建议进行维修,这样的报告太笼统。”吴先生说,他曾多次询问鉴定单位山东省建筑工程质量监督检验测试中心,为什么不出具危险等级鉴定。对方解释,委托鉴定方未提供原始设计图纸,所以他们无法出具安全等级鉴定。对于业主提出的原始设计

图纸问题,泰安市旧城改造办公室工作人员表示,他们找过多个部门,但确实找不着。“包括当时的一些老人,我们都咨询过,毕竟年代久远,很容易遗失。”该工作人员说,国家建设部正在下发关于排查老楼危楼的文件,“随着下一步工作的展开,能往上报的我们会尽量上报,抓紧处理这个事情,毕竟安全是大事。”